



Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la cession du camping de La Tène et une demande de crédit d'engagement de 2.686 millions de francs pour l'aménagement des infrastructures nécessaires à son exploitation

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite votre accord pour la remise du camping de La Tène à une société privée de gestion par un droit distinct et permanent (DDP) ainsi qu'une demande de crédit d'engagement de 2.686 millions de francs TTC pour la réalisation des infrastructures nécessaires à la bonne exploitation de la zone.

2 Développement

Voilà de nombreuses années que les autorités communales, législatives et exécutives, planchent sur une optimisation de la gestion, de collaborations sous diverses formes, ou d'autres solutions relatives au camping communal. Il y a environ 10 ans, un comité était quasiment parvenu à proposer une gestion externalisée du camping au travers d'une association, mais le projet ne présentait pas suffisamment de garanties financières, engendrant ainsi l'abandon de cette option.

Depuis lors, différentes réflexions ont été menées et durant la précédente législature, un expert avait été mandaté pour examiner le modèle économique de notre camping. En résumé, cette analyse a révélé que le camping est idéalement situé et constitue un vrai joyau de notre région, mais souffre du manque de mise à niveau en termes d'infrastructures et d'offres adaptées aux besoins actuels.

Le Conseil communal, avec l'appui de la commission culture, sport, loisirs, tourisme et espaces publics (CSLT), a étudié les diverses options possibles afin de répondre aux propositions de l'expert. Les autorités sont arrivées à la conclusion que l'option d'une reprise collaborative du camping par une entité professionnalisée dans ce domaine d'activité représentait la meilleure solution.

Trouver le bon partenaire tenait de la gageure ! Le profil requis doit apporter une fiabilité financière et un degré de confiance à long terme. Ce type de partenaire apportant de telles garanties ne court pas les rues.

En 2017, la société TCS Training & Loisirs SA (TCS Camping), ayant appris l'existence de l'analyse de l'expert, s'est approché de notre commune afin de proposer un partenariat de reprise du camping.

Depuis lors, nous avons entrepris des discussions, élaboré des hypothèses de travail, analysé les divers scénarios possibles tout en faisant participer la commission CSLT à nos réflexions et avons régulièrement tenu la commission financière au courant de l'évolution de nos négociations.

Par ailleurs, la commission financière, lors de la séance du 30 septembre 2019, s'est prononcée favorablement au sujet de la cession du camping à un tiers en conseillant un cadre financier pour les négociations.

Le Conseil communal a donc poursuivi les discussions afin d'obtenir le meilleur résultat possible et a tenu entre autres à ce que les surfaces dédiées au public soient les plus généreuses possible, tout en poursuivant l'objectif d'un loyer au plus près du bénéfice moyen.

Durant cette étape, nous avons convenu avec notre partenaire de mandater un bureau d'ingénieurs pour étudier l'installation des toutes les infrastructures. Les frais d'étude ont totalement été pris en charge par TCS Camping. Nos services ont quant à eux géré des situations telles que le plan sectoriel des rives et des espaces des cours d'eau, dans le but de maintenir les surfaces exploitables et dont la collaboration avec les différents services de l'Etat a été un franc succès.

3 Projet

Le projet qui est aujourd'hui présenté à votre Autorité porte sur deux éléments.

D'une part, obtenir votre accord pour la remise de la gestion du camping au TCS Camping en contractant un DDP et, d'autre part, obtenir votre aval pour un crédit d'engagement afin de permettre la réalisation des infrastructures souterraines et l'agrandissement de la zone communale destinée au public.

TCS Camping a donné son accord sur la base d'une promesse reprenant les termes du DDP. Toutefois, le projet devra encore être approuvé définitivement par le Conseil d'administration du TCS à l'automne.

3.1 Remise de la gestion du camping

Comme évoqué plus haut, une délégation communale composée de deux conseillers communaux avec l'appui de l'administration, ont travaillé durant trois ans afin de parvenir au résultat que nous avons l'avantage de vous présenter ci-après.

Dans le cadre des échanges avec TCS Camping, nous sommes parvenus aux résultats suivants :

1. conclusion d'un DDP sur une surface d'exploitation du camping de 30'049m²
2. durée du droit de superficie de 40 ans
3. rente superficière de 240'000 francs/an
4. indexation de la rente superficière (selon taux d'intérêt moyen des banques)
5. rente complémentaire de 5% sur le CA si celui-ci excède 2 millions de francs/exercice
6. versement d'une rente de 30'000 francs/an pour participation à l'entretien des zones publiques
7. remise des bâtiments en fin de DDP dans un état garantissant la continuité d'exploitation
8. le camping reste ouvert et accessible à tous (conclusion de servitudes)
9. continuation de la mise en location de la salle l'Octogone
10. maintien des vestiaires et toilettes à usage public
11. maintien des activités de prestations avec les tiers conclus par la commune avec des tiers (place de port, vente de glaces, vente de crêpes, location de paddles)

3.2 Equipement en infrastructures

3.2.1 Réalisation des infrastructures souterraines

Lors des discussions, notre partenaire a fait connaître ses besoins en infrastructures, sur lesquelles nous avons trouvé un accord.

Sur le principe, la commune équipe le terrain avec les infrastructures souterraines et le TCS Camping avec les équipements qui seront en surface (Cf. § 5, Investissements de TCS Camping).

Il faut savoir que le modèle économique d'aujourd'hui pour un camping est de pouvoir distribuer les services précités au plus près du client. Par conséquent, vente ou non, nous aurions dû à un moment donné engager ces investissements.

En résumé :

Pour la commune, un investissement maximum de 2.4 millions de francs comportant les équipements suivants :

1. adduction d'eau sur toutes les zones du camping
2. installation de canalisations d'eaux usées pour bungalows
3. raccordement électrique
4. installation de bornes hydrantes
5. réalisation des chemins et zones vertes

Le bureau Mauler SA nous a fourni un rapport détaillé des besoins accompagnés de l'estimation des coûts pour une telle réalisation.

Le plan en annexe 3 présente le projet d'équipement de cette zone en eau de boisson, bornes hydrantes, électricité et évacuation des eaux usées pour les bungalows se trouvant sur l'île. Pour la partie continent, les équipements sont moins importants et desservent généralement plusieurs parcelles en évacuation des eaux usées, adduction d'eau de boisson et raccordement électrique sur bornes.

Coûts des équipements

| Désignation des travaux | Francs |
|---|---------------------|
| Alimentation en eau de boisson (L 1'115 m) | 372'000.00 |
| Défense incendie (5 BH) | 25'000.00 |
| Eaux usées (L 1'115) | 437'000.00 |
| Electricité (L 2'100 m) | 334'000.00 |
| Chemin en enrobé (1'115 m ²) | 93'000.00 |
| Chemin en chaille (5'255 m ²) | 218'000.00 |
| Réaménagement des zones vertes (13'650 m ²) | 400'000.00 |
| Démolition et démontage | 50'000.00 |
| Divers et imprévus | 80'000.00 |
| Prestations de tiers (ingénieurs civils, géomètres, spécialistes protection des crues, support juridique, etc.) arrondi | 222'000.00 |
| Sous-total HT | 2'231'000.00 |
| TVA (7.7%) | 171'787.00 |
| Total TTC | 2'402'787.00 |
| Total TTC (DCE plafonnée, arrondi) | 2'400'000.00 |

Le montant de l'investissement ne devra pas dépasser 2.4 millions de francs. Pour ce faire, un comité de pilotage paritaire Commune/TCS Camping sera créé et aura pour mission de faire respecter cette clause.

3.2.2 Agrandissement de la zone publique

Il est prévu d'aménager 4 zones distinctes que vous trouvez détaillées sur le plan en annexe 3, soit:

- 1) zone vert clair nommée option 2 : zone de détente herbeuse et ombragée ; elle sera parfaite pour accueillir les manifestations communales
- 2) zone vert foncé nommée option 3 : zone de détente herbeuse
- 3) zone orange nommée zone sable-plage : zone sableuse délimitée par des murets béton pour le maintien de la zone herbeuse
- 4) zone brune nommée zone buvette celtique : l'idée est de valoriser le passé celtique, internationalement connu, par un aménagement représentatif de cette civilisation ; une première idée serait de créer une buvette « celtique » qui pourrait être un lieu de découverte animée ; le conseil communal est en train d'élaborer un projet avec des spécialistes du Laténium ; ce genre d'aménagement permettrait de diversifier les vocations (tourisme de passage et local).

Coûts aménagement place publique

| Désignation des travaux | Francs |
|--|-------------------|
| Aménagement des nouvelles surfaces publiques (2'800 m²) | 122'000.00 |
| dégrappage de l'enrobé, évacuation des déblais, apport de terre végétale, mélange terre-gravier, ensemencement de gazon, création de marches entre plage et nouvelle place | |
| Aménagement zone celte (363 m²) | 120'000.00 |
| décapage de la terre, compactage, création d'un caisson, aménagements paysagers, construction d'une buvette | |
| Divers et imprévus (10%) arrondi | 24'000.00 |
| Sous-total HT | 266'000.00 |
| TVA (7.7%) | 20'482.00 |
| Total TTC (arrondi) | 286'000.00 |

3.3 Coût total des travaux

Le coût total des travaux représente deux projets dont l'un consiste à équiper le camping d'infrastructures telles que l'électricité, l'eau de boisson et l'évacuation des eaux usées, et pour l'autre, il s'agit de réhabiliter les nouvelles zones ouvertes au public ainsi que l'aménagement d'une zone celtique dont la forme exacte reste encore à définir.

| Projets | Francs TTC |
|--------------------------------------|---------------------|
| Equiperment technique du camping | 2'400.000.00 |
| Réaménagement des surfaces publiques | 286'000.00 |
| Total DCE | 2'686.000.00 |

4 Finances

Analyse financière du projet

Etant intégrés au patrimoine administratif jusqu'en 2016, les bâtiments et installations du camping ont été amortis comptablement jusqu'à cette année, puis ont été transférés dans le patrimoine financier en 2017. Le patrimoine financier n'est plus amorti, mais réévalué périodiquement. De plus, les dépenses en lien avec le camping ne sont légalement pas considérées comme des « investissements » au sens de la LFinEC et du modèle comptable MCH2, mais comme des placements (voir art. 6, al. 4 et art. 10 LFinEC).

Le Conseil communal a la compétence légale de décider de lui-même des placements, soit de la dépense de 2.4 millions de francs. Toutefois, au vu de l'importance du montant et des transactions immobilières qui en découlent, l'autorisation du Conseil général est sollicitée.

La valeur globale du camping dans nos comptes est présentée ci-après. Elle résulte des valeurs d'acquisition des bâtiments et installations, auxquelles ont été soustraits les amortissements effectués jusqu'en 2016. En 2018, selon les exigences de la LFinEC, la valeur globale du camping a été réévaluée selon la méthode dite de « la valeur de rendement », soit en capitalisant les revenus au moyen d'un pourcentage d'espérance de rendement, relativement prudent dans le cas d'espèce.

| Objets | Valeur en francs |
|--|------------------|
| Camping, plan de fermeture | 4'589 |
| Camping, compte général | 74'554 |
| Camping, réception | 1 |
| Camping passage, aménagement | 408'995 |
| Camping, bâtiment sanitaire | 1'569'702 |
| Camping - réévaluation 2018 | 300'543 |
| Total valeur au bilan au 31.12.2019 | 2'358'384 |
| Coût des équipements | 2'400'000 |
| Valeur après investissements | 4'758'384 |

En fonction de ces valeurs, l'objectif est de pouvoir fixer une rente correspondant à la valeur des investissements consentis par la commune et aux revenus actuels du camping, sans péjorer les comptes communaux.

Aussi, l'espérance de rendement fixée dans le cadre des travaux de réévaluation a été reprise, soit un taux de 5%, qu'il s'agit d'appliquer au montant de 4'758'384 francs. Le résultat mathématique indique qu'il s'agit de percevoir une rente minimale de 238'000 francs en chiffres ronds.

Charges et revenus du camping 2017-2019 selon les comptes communaux, en francs, hors charges financières (amortissement + intérêts)

| | Comptes 2019 | Comptes 2018 | Comptes 2017 | Moyenne |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Taxes, revenus du camping | 581'592 | 561'581 | 533'953 | |
| Charges de personnel | -201'662 | -239'917 | -208'117 | |
| Biens, services et charges d'expl. | -144'883 | -109'503 | -85'338 | |
| Charges de transfert | | -49'806 | -40'316 | |
| Résultat camping, hors charges financières | 235'046 | 162'354 | 200'182 | 199'194 |
| Bénéfice moyen du port de La Tène | | | | +20'000 |
| Redevances pour 5 chalets dans le périmètre du camping | | | | +10'000 |
| Total revenus moyens | | | | 229'194 |

Aussi, la rente de DDP de 240'000 francs qui sera versée par TCS Camping, conjuguée à l'indemnité de 30'000 francs permettant d'amortir des coûts d'entretien de la zone publique, permet de conserver une situation financière stable dans nos comptes communaux, tout en supprimant le risque d'exploitation que nous encourons actuellement.

Cette valeur de 4'758'384 francs fait partie du patrimoine financier et par conséquent ne doit pas être amortie.

Amortissement des investissements de la zone publique, en francs

Les aménagements publics sont eux une dépense d'investissement du patrimoine administratif et doivent être amortis. Le taux d'amortissement moyen ci-dessous est calculé en fonction des différents éléments du crédit et des taux selon le Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC).

| Compte des investissements | | No. Investissement | Investissement en francs |
|--------------------------------|---|--------------------|--------------------------|
| Dépenses d'investissements | - | 10017202/03/04 | 286'000 |
| ./. Recettes d'investissements | | | 0 |
| Investissement net | | | 286'000 |

| Charges/recettes annuelles d'exploitation | | Taux | Charges en francs |
|---|---------|-------|-------------------|
| Amortissement de l'investissement net | 286'000 | 2.40% | 6'800 |
| + Intérêt sur le demi-capital investi net | | 1.50% | 2'150 |
| + Charges nouvelles induites | | | - |
| ./. Recettes nouvelles induites par l'investissement | | | - |
| Total charges (+) / Recettes (-) nettes annuelles nouvelles au compte de résultats | | | 8'950 |

5 Investissements de TCS Camping

TCS Camping investira dans les infrastructures de surface pour un montant d'environ 2.9 millions de francs comprenant :

1. la construction de 35 bungalows situés sur la surface de l'île avec l'aspect d'habitats « celtes »
2. l'installation de 6 bungalows sur pilotis pour l'accueil des navigateurs avec leurs embarcations
3. l'aménagement d'environ 70 parcelles de camping résident
4. la réorganisation et l'installation de parcelles dédiée aux campeurs de passages et camping-caristes

6 Points forts de cette solution

Au vu des points énumérés ci-dessus, nous pensons être parvenus à un accord intéressant, pouvant être synthétisé ainsi :

1. l'agrandissement de la zone publique de près de 2'800 m² supplémentaires ; cette ouverture complémentaire pour la population laténienne constitue un gain significatif et mérite d'être souligné
2. le DDP accordé à TCS Camping représente ~30'000 m² y compris la surface du port ; si nous procédons à un calcul du coût de location de la surface au francs/m², nous parvenons à 8 francs/m², ce qui signifie une opération réjouissante pour un DDP de 40 ans
3. il est convenu que toutes les infrastructures seront entretenues aux frais de TCS Camping de manière à permettre à ces installations de continuer leur usage en état d'exploitation conforme à la fin du DDP
4. à cela s'ajoute le versement d'une dotation de 30'000 francs annuels pour l'aide à l'entretien des zones publiques et notamment celles nouvellement ouvertes ; en ajoutant ce montant au loyer, nous parvenons à une rente globale de 270'000 francs/an, ce qui équivaut au bénéfice moyen du camping
5. cette garantie de loyer durant 40 ans nous met à l'abri des aléas financiers liés aux pertes d'exploitation dues à la météo et aux phénomènes tels que nous avons connus cette année avec la pandémie COVID-19
6. TCS Camping est ouvert à la reprise du personnel
7. TCS Camping tient à ce que les relations avec les résidents actuels relèvent du partenariat dans le changement ; pour ce faire, il appuiera par son expérience la commune dans sa communication et dans son plan d'actions

5 Conclusion

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter les projets d'arrêtés ci-après concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la cession du camping de La Tène et une demande de crédit d'engagement de 2.686 millions de francs pour l'aménagement des infrastructures nécessaires à son exploitation.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 17 août 2020

LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Projet d'arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la cession du camping de La Tène

Annexe 2 : Projet d'arrêté concernant une demande de crédit d'engagement de 2.686 millions francs pour l'aménagement des infrastructures du camping de La Tène

Annexe 3 : Plan des équipements et aménagements communaux

17
septembre
2020

Arrêté du Conseil général
concernant
l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)
pour la cession du camping de La Tène

Le Conseil général de la commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 17 août 2020,

Vu la loi sur les communes (LCO), du 21 décembre 1964,

Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,

Entendu le rapport de la commission financière,

Entendu le rapport de la commission de culture, sport, loisirs, tourisme et espaces publics,

Entendu le rapport de la commission des travaux publics et des services industriels,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Droit de superficie

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à constituer en faveur de la société TCS Training & Loisirs SA, domiciliée à Vernier GE, un droit de superficie distinct et permanent sur une surface de terrain de 30'409 m², à détacher de l'article 3348 du cadastre de Marin-Epagnier, selon un plan de mutation à établir par le service de la géomatique et du registre foncier, et comprenant les bâtiments et aménagements extérieurs contre le paiement d'une rente annuelle de 240'000 francs.

Durée

Art. 2

La durée du droit de superficie distinct et permanent est de 40 ans dès son inscription au registre foncier.

Indexation de la rente

Art. 3

¹Une indexation de la rente aura lieu toutes les années à compter de la 2^{ème} y compris ; la référence sera celle du taux d'intérêt moyen publié par l'office fédéral du logement.

²Le montant de la rente annuelle ne pourra jamais être inférieure à celui de la rente initiale-

Frais

Art. 4

Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge des superficiaires.

Acte authentique

Art. 5

Le Conseil communal signera l'acte authentique de constitution du droit de superficie.

Sanction

Art. 6

Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président,

Le secrétaire

D. Jolidon

E. Pecoraro

17
septembre
2020

Arrêté du Conseil général
concernant
une demande de crédit d'engagement de 2.686 millions de francs
pour l'aménagement des infrastructures du camping de La Tène

Le Conseil général de la commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 17 août 2020,

Vu la loi sur les communes (LCO), du 21 décembre 1964,

Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,

Entendu le rapport de la commission financière,

Entendu le rapport de la commission de culture, sport, loisirs, tourisme et espaces publics,

Entendu le rapport de la commission des travaux publics et des services industriels,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Crédit

Article premier

Un crédit d'engagement de 2.686 millions de francs est accordé au Conseil communal pour l'aménagement des infrastructures du camping de La Tène, composé d'un montant de 2.4 millions de francs concernant le patrimoine financier et d'un montant de 286'000 francs concernant le patrimoine administratif.

Amortissement

Art. 2

La dépense du patrimoine administratif sera comptabilisée dans les investissements, sous les numéros d'investissements 10017202 à 10017204 et amortie au taux moyen de 2.4%.

Exécution

Art. 3

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président,

Le secrétaire

D. Jolidon

E. Pecoraro

